



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

17.10.2018 წელი

ქ.ბათუმი

შესავალი ნაწილი
ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ინდირა მაშანეიშვილი
სხდომის მდივანი - ლანა ძაგნიძე

მოსარჩელე - შპს „ს---“

წარმომადგენელი - დ-----ნ გ-----ე

მოპასუხე - ა-----ა ბ-----ე

წარმომადგენელი - ნ-----რ ბ-----ე, ლ-----ე

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე ა-----ა ბ-----ისათვის, წინაწარ გადახდილი საიჯარო ქირის - 15 000 აშშ დოლარის ანაზღაურების დაკისრება, შპს „ს---ს“ სასარგებლოდ.

1.2. უძრავი ქონების გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯის - 2500 აშშ დოლარის ანაზღაურების დაკისრება მოპასუხე ა-----ა ბ-----ისათვის, შპს „ს---ს“ სასარგებლოდ.

მოსარჩელემ მოთხოვნა დაასაბუთა შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

2016 წლის 23 მაისს ა-----ა ბ-----ის კანონიერ წარმომადგენელსა და შპს „ს---ს“ შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე შპს „ს---ს“ სასტუმროს მოწყობის მიზნით იჯარით გადაეცა ა-----ა ბ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. მხარეთა შეთანხმებით მოიჯარე კისრულობდა ვალდებულებას მეიჯარისათვის შენობა გადაეცა გარემონტებულ და

ექსპლოატაციისათვის ვარგის მდგომარეობაში. მხარეთა შეთანხმებით 5 თვის საიჯარო ქირა 15 000 აშშ დოლარი ა-----ა ბ-----ეს (კანონიერი წარმომადგენელი ნ-----რ ბ-----ე) გადაეცა წინასწარ. თუმცა მოიჯარემ დაარღვია პირობა და მეიჯარეს საიჯარო ქონება გადასცა არაჯეროვან მდგომარეობაში, რის გამო მეიჯარემ ვადამდე შეწყვიტა საიჯარო ქონების ფლობა და სარგებლობა და მოითხოვა წინასწარ გადახდილი საიჯარო ქირის დაბრუნება. გარდა ამისა, მოსარჩელის განმარტებით, მან უზრუნველყო სასტუმროს გადახურვა, რისთვისაც გასწია ხარჯი 2500 აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის ანაზღაურება მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მოპასუხეს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ა-----ა ბ-----ის კანონიერმა წარმომადგენელმა ნ-----რ ბ-----ემ სარჩელის მოთხოვნა არ სცნო და მიუთითა, რომ მოპასუხეს გადასცა ჯეროვანი საიჯარო ქონება - გარემონტებულ და სასტუმროს მომსახურებისათვის გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში. მოსარჩელემ ხელშეკრულება შეწყვიტა თავისი ინიციატივით, უსაფუძვლოდ, ისე რომ ნივთის ნაკლის ან საიჯარო ქონების მიტოვების შესახებ მოპასუხეს არაფერი შეატყობინა. შესაბამისად, არ არსებობს გადახდილი ქირის უკან დაბრუნების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. გარდა ამისა, მოპასუხემ უარყო მოსარჩელის მიერ შენობის გადახურვისა და 2500 აშშ დოლარის ოდენობით ხარჯის გაწევის ფაქტი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. არასრულწლოვანი ა-----ა ბ-----ე საკუთრების უფლებით ფლობს ქალაქ ბათუმში, ა-----ა კ-----ის გზატკეცილის მ--- ჩიხის #--ში მდებარე უძრავი ქონებას 300 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ 590.59 კვმ. შენობა-ნაგებობას, საკადასტრო კოდით 0----- არასრულწლოვანი ა-----ა ბ-----ის კანონიერი წარმომადგენელია მამა ნ-----რ ბ-----ე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს. ფ. 36;
- დაბადების მოწმობა - ს. ფ. 84;

3.1.2. 2016 წლის 25 აპრილს ა-----ა ბ-----ის კანონიერ წარმომადგენელ ნ-----რ ბ-----ეს და შპს „ს---ს“ შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება,

რომლის საფუძველზე ა-----ა ბ-----ე (მეიჯარე) კისრულობდა ვალდებულებას შპს „ს---სათვის“ (მოიჯარე) კომერციული საქმიანობისათვის - სასტუმროს მოსაწყობად გადაეცა ქ. ბათუმში, ა-----ა პ-----ი გზატკეცილის, მ--- ჩიხის #-ში, შავი ზღვის სანაპიროზე მდებარე უძრავი ქონება, უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში. იჯარის ხელშეკრულების მესამე პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონება მოიჯარეს გადაეცემოდა გარემონტებულ, ექპლუატაციისათვის გამართულ მდგომარეობაში 2016 წლის 1 მაისს, მიღება-ჩაბარების აქტით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- იჯარის ხელშეკრულება - ს. ფ. 19-23;

3.1.2. საიჯარო ურთიერთობის ვადა განისაზღვრა 5 თვით, 2016 წლის 1 მაისიდან 30 სექტემბრამდე, რომელიც მხარეთა შეთანხმებით შეიძლებოდა გაგრძელებულიყო 3 წლის ვადით. საიჯარო ხელშეკრულების მე-5 პუნქტის მიხედვით, მოიჯარე კისრულობდა ვალდებულებას 5 თვის საიჯარო ქირა 15 000 აშშ დოლარის ოდენობით, მეიჯარისათვის გადაეხადა წინსწრებით, ნაღდი ანგარიშსწორებით, ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- იჯარის ხელშეკრულება - ს. ფ. 19-23;

3.1.3. იჯარის ხელშეკრულების მე-6 პუნქტის მიხედვით, მოიჯარე უფლებამოსილი იყო შეემოწმებინა საიჯარო ქონების მდგომარეობა და მოეთხოვა იჯარით გადაცემული ქონების აღდგენა. ამავე ხელშეკრულების მე-7 პუნქტის მიხედვით მოიჯარე კისრულობდა ვალდებულებას საიჯარო ქონება გამოეყენებინა მხოლოდ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის, დროულად გადაეხადა საიჯარო ქირა, საკუთარი ხარჯებით შეესრულებინა მიმდინარე სარემონტო სამუშაოები, ხელშეკრულების ვადის პერიოდში თავისი ხარჯებით კეთილმოეწყო და შესაბამისი ინვენტარით აღეჭურვა შენობის მესამე სართული ბარ-რესტორნის მოსაწყობად. ამავე ხელშეკრულების მე-8 პუნქტის თანახმად, მოიჯარე კისრულობდა ვალდებულებას მეიჯარისათვის დაებრუნებინა საიჯარო ქონება მიღება ჩაბარების აქტით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- იჯარის ხელშეკრულება - ს. ფ. 19-23;

3.1.4. იჯარის ხელშეკრულების მე-9 პუნქტის თანახმად, მხარეთა შეთანხმებით შესაძლებელი იყო ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა მხარეთა წერილობითი შეთანხმების შემთხვევაში, ხოლო ამავე ხელშეკრულების მე-10 პუნქტის მიხედვით, თუ ქონება მოიჯარის ბრალის გარეშე გამოყენებისათვის გახდებოდა უვარგისი, ხელშეკრულება შეწყდებოდა უპირობოდ.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- იჯარის ხელშეკრულება - ს. ფ. 19-23;

3.1.5. ხელშეკრულების ხელმოწერის დღესვე შპს „ს---მ“ ა-----ა ბ-----ის კანონიერ წარმომადგენელს ნ-----რ ბ-----ეს გადასცა 5 თვის საიჯარო ქირა 15 000 აშშ დოლარის ოდენობით, რის შესახებაც გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- მიღება- ჩაბარების აქტი;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. შპს „ს---ს“ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო უძრავი ქონება გადაეცა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ გარემონტებულ და ექსპლუატაციისათვის ვარგის მდგომარეობაში. შპს „ს---“ საიჯარო ქონებით სარგებლობდა 2016 წლის ივნისის თვის ჩათვლით, რის შემდეგაც მეიჯარემ საიჯარო ქონების ფლობა და ქონებით სარგებლობა შეწყვიტა მეიჯარესთან შეთანხმებისა და მისი ინფორმირების გარეშე.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამდენად, ამ ნორმის დანაწესი განსაზღვრავს, თუ რომელი გარემოებები უნდა დამტკიცდეს სამოქალაქო საქმის განხილვის და გადაწყვეტის მიზნით (მტკიცების საგანი) და ვინ, ე. ი. რომელმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს ეს გარემოებები (მტკიცების ტვირთი), ხოლო მტკიცების საგნის განსაზღვრისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს სარჩელს და მოპასუხის

შესაგებელს: მტკიცების საგანს შეადგენენ ფაქტები, რომლებზეც მოსარჩელე და მოპასუხე ამყარებენ თავიანთ სასარჩელო მოთხოვნებსა და სარჩელის წინააღმდეგ მიმართულ შესაგებელს. კიდევ უფრო მკაფიოდ ეს პოზიცია გამოკვეთილია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილში, რომლის თანახმად, სამოქალაქო სამართალწარმოება უნდა განხორციელდეს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. ამ პრინციპის თანახმად, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, რომ მათ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, ამასთან, შეჯიბრებითობა გულისხმობს მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს.

ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თითოეული მხარის უფლებრივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ დაასაბუთონ თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო მოთხოვნათა დასასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო საიჯარო ქონების გადაცემა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ გარემონტებულ და ექსპლუატაციისათვის ვარგის მდგომარეობაში.

ამ გარემოების დადასტურების მიზნით, მოსარჩელემ წარმოადგინა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 01.07.2016 წლის ფაქტების კონსტანტაციის ოქმი - საიჯარო ქონების ამსახველი ფოტოსურათებით. მოპასუხემ კი განმარტა, რომ შენობა-ნაგებობა მოსარჩელეს გადაეცა გარემონტებულ და სასტუმროს დანიშნულებით ექსპლუატაციისათვის ვარგის მდგომარეობაში.

მხარეთა მიერ მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით, სასამართლო აღნიშნავს, რომ მტკიცების ტვირთის სწორად განსაზღვრისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის გათვალისწინებით, მოსარჩელეს ეკისრება მის მიერ მითითებული ფაქტების მტკიცების ტვირთი, ხოლო მოპასუხეს ეკისრება მოსარჩელის მიერ სასარჩელო მოთხოვნათა დასასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების გაქარწყლება.

მხარეთა მიერ მითითებული გარემოებებისა და წარმოდგენილი მტკიცებულებების სსკ-ის 105-ე მუხლის შესაბამისად, ერთობლიობაში შეფასების საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონება გადაეცა

გარემონტებულ და სასტუმროს დანიშნულებით გამოყენებისათვის ვარგის მდგომარეობაში. ის გარემოება, რომ შენობა-ნაგებობა იყო გარემონტებული დასტურდება თავად მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებით - ფაქტების კონსტანტაციის შესახებ. მართალია, ფოტოსურათებზე აღბეჭდილია ნესტისაგან დაზიანებული რამდენიმე ადგილი კედელზე და ჭერზე, მაგრამ დაზიანებათა მოცულობისა, თუ ხარისხის გათვალისწინებით სასამართლო დადასტურებულად ვერ მიიჩნევა, რომ ქონება მოსარჩელეს გადაეცა კომერციული გამოყენებისათვის უვარგის მდგომარეობაში. მოპასუხე მხარის განმარტებით დადგენილია, რომ ფაქტების კონსტანტაციის მასალებში 1-17 ფოტოსურათებზე აღბეჭდილია შენობის სარდაფი, რომელიც იმთავითვე არ იყო გამიზნული სასტუმროს დანიშნულებით ფუნქციონირებისათვის. 34-ე, 41-ე ფოტოსურათებზე ფიქსირებული წყალი იატაკზე დაგროვდა წვიმიან ამინდში ღიად დატოვებული ფანჯრიდან და ეს ფაქტი ხელშეკრულების დადებისა და საიჯარო ქონების გადაცემის შემდგომ პერიოდს უკავშირდება. ამავე მიზეზმა განაპირობა კედლის დასველება, რომელიც რამდენიმე ფოტოზეა ფიქსირებული. მოპასუხის მიერ მითითებული ამ გარემოების საწინააღმდეგოდ რაიმე მტკიცებულება წარმოდგენილი არ არის.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების პირობაზე, რომლის მიხედვით თავად შპს „ს---“ კისრულობდა პასუხისმგებლობას ეწარმოებინა შენობაში მიმდინარე სარემონტო სამუშაოები. აჭარის რეგიონის ბუნებრივი პირობების (უხვი ნალექი, ნესტი) და შენობის შიგა ფასადზე არსებული დაზიანებების რაოდენობისა და ხარისხის გათვალისწინებით, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის მტკიცებას, რომ მას შენობა-ნაგებობა გადაეცა ექსპლუატაციისათვის უვარგის მდგომარეობაში. აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ შპს „ს---მ“ შენობა-ნაგებობა ჩაიბარა და ფლობდა მას ფაქტობრივად 2016 წლის ივლისის თვემდე ყოველგვარი პრეტენზიის გარეშე. შპს „ს---ს“ ნივთის ნაკლის გამო საიჯარო ქონების მიღებაზე უარი არ განუცხადებია და არც ნივთის ნაკლის აღმოფხვრა მოუთხოვია.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ფაქტების კონსტანტაციის ოქმი - ს. ფ. 24-34;
- სახლი-სასტუმროს გეგმა-ნახაზი - ს. ფ. 64-71;
- მოწმეების ო-----ა მ-----ოს და ი-----ის ჩვენებები;
- ნ-----რ ბ-----ის წერილი შპს "ს---ს" და ქვითარი - ს. ფ. 85-86;

3.2.2. შპს „ს---ს“ მხრიდან საიჯარო ქონების გაუმჯობესებისა და საიჯარო ქონების - შენობა-ნაგებობის სახურავის მოწყობისათვის 2500 აშშ დოლარის გადახდის ფაქტი სათანადო მტკიცებულებებით დადასტურებული არ არის.

სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს

უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, აგრეთვე, 102-ე მუხლით, რომლის თანახმად, მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განხორციელდეს.

მხარეთა მიერ მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით, სასამართლო აღნიშნავს, რომ მტკიცების ტვირთის სწორად განსაზღვრისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის გათვალისწინებით, მოსარჩელეს ეკისრება ხელშეკრულებით განსაზღვრული სამუშაოების შესრულების მტკიცების ტვირთი, ხოლო მოპასუხეს ეკისრება მოსარჩელის მიერ სასარჩელო მოთხოვნათა დასასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების გაქარწყლება.

მოსარჩელემ მოითხოვა რა 2500 აშშ დოლარის ანაზღაურება, ფაქტობრივ გარემოებად მიუთითა, რომ მან ეს ხარჯი გასწია მოპასუხის კუთვნილი ნაგებობის გადახურვისათვის. მოპასუხემ კი უარყო მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები და განმარტა, რომ მოსარჩელემ გარკვეული სამუშაო აწარმოა მხოლოდ იჯარის ხელშეკრულების მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების ფარგლებში - რომლის მიხედვით მოიჯარე (მოსარჩელე) თავად კისრულობდა ვალდებულებას ხელშეკრულების ვადის პერიოდში თავისი ხარჯებით კეთილმოეწყო და შესაბამისი ინვენტარით აღეჭურვა შენობის მესამე სართული ღია ბარ-რესტორნის მოსაწყობად. ამასთან, მოპასუხემ კატეგორიულად უარყო შენობის მოსარჩელის მიერ გადახურვისა და ამისათვის 2500 აშშ დოლარის ოდენობით ხარჯის გაწევის ფაქტი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო სამართალში მოქმედებს პრინციპი - "affirmanti, non negati, incumbit probatio"- "მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს". სწორედ ამ დებულებიდან გამომდინარე, უნდა განხორციელდეს მოდავე მხარეებზე მტკიცების ტვირთის სამართლიანი განაწილება, ანუ რომელმა მხარემ რა კონკრეტული გარემოება უნდა ამტკიცოს. განსახილველ შემთხვევაში მტკიცების ტვირთის სამართლიანი განაწილების პრინციპზე დაყრდნობით შენობის გადახურვისა და ამისათვის 2500 აშშ დოლარის ოდენობით ხარჯის გაწევის ფაქტის მტკიცება მოსარჩელის მოვალეობაა.

მხარეთა შორის სადავო არ არის ის გარემოება, რომ შენობის გადახურვის სამუშაოები რომლის ღირებულების ანაზღაურებაც მოთხოვნილია სარჩელით, რეალურად შესრულებულია.

თუმცა სათანადო მტკიცებულებებით ვერ დასტურდება სარჩელის ბედის

გადასაწყვეტად მნიშვნელოვანი და მხარეთა შორის სადავოდ გამხდარი გარემოება - ამ სამუშაოს მოსარჩელის მიერ შესრულებისა და 2500 აშშ დოლარის ოდენობით ხარჯის გაწევის ფაქტი.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ სამუშაოთა შესრულებისა და ხარჯის გაწევის დადასტურების მიზნით მოწმის სახით წარმოადგინა შპს „ს---ში“ დასაქმებული პირი, ო---ა მ-----ო, რომელმაც განმარტა, რომ სახურავის მოწყობის სამუშაო აწარმოა შპს „ს---მ“ და ამისთვის გაიღო გარკვეული ხარჯიც, თუმცა სასამართლო აღნიშნავს, რომ ისეთ ვითარებაში, როცა სასამართლოსათვის წარმოდგენილი არ არის შესრულებული სამუშაოსა და მისი ღირებულების ამსახველი რაიმე მასალა, მხოლოდ მოწმის ჩვენება არ წარმოადგენს საკმარის და სათანადო მტკიცებულებას სადავო გარემოების დასადასტურებლად.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლი; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე, 581-ე, 352-ე, 405-ე, 588-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი ნაწილით „ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს“.

უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლობიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცავს ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე შპს „ს---მ“ უფლების დაცვის მიზნით მომართა რა სასამართლოს, მოითხოვა მოპასუხისათვის წინასწარ გადახდილი

საიჯარო ქირის 15 000 ლარის ანაზღაურების დაკისრება, იმ მოტივით, რომ მოპასუხემ მას გადასცა არაჯეროვანი - ექსპლუატაციისათვის უვარგისი ნივთი, რის გამოც საიჯარო ქონება ვადამდე დაუბრუნა მეიჯარეს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ არაერთ გადაწყვეტილებაში აღნიშნა, რომ სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ, მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში, უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად განხილული ნორმა (ან ნორმები) უნდა შეიცავდეს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს ვალდებულებაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა, რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია, დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წანამძღვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას (იხ. სუსგ Ns 15-29-1443-2012, 09.12.2013წ.).

განსახილველ შემთხვევაში, საქმე გვაქვს ორმხრივი ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულების არსებობასთან და შესაბამისად, დავის გადასაწყვეტად გამოყენებული უნდა იქნეს სახელშეკრულებო სამართლის ნორმები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

უდავოდ დადგენილია, რომ 2016 წლის 25 აპრილს შპს „ს---ასა“ და ა-----ა ბ-----ის კანონიერ წარმომადგენელ ნ-----რ ბ-----ეს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომელის საფუძველზე მათ შორის წარმოიშვა იჯარის ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის თანახმად, იჯარის

ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც. იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581 – 606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

დადგენილია, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, შპს „ს---ს“ კომერციული საქმიანობისათვის გადაეცა მოპასუხის კუთვნილი შენობა-ნაგებობა 5 თვის ვადით. 5 თვის საიჯარო ქირა 15 000 აშშ დოლარი მოსარჩელემ (მოიჯარემ) წინასწარ გადაუცადა მოპასუხეს. ასევე დადგენილია, რომ საიჯარო ვადის ამოწურვამდე, მოსარჩელემ მიატოვა საიჯარო ქონება, 13.07.2016 წელს მომართა სასამართლოს და მოითხოვა საიჯარო ქირის უკან დაბრუნება, იმ მოტივით, რომ შენობა არ იმყოფებოდა სასტუმროს დანიშნულებით გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულების დადების მომენტიდან მხარეები ვალდებული არიან შეასრულონ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და მათ არ შეუძლიათ ცალმხრივად უარი განაცხადონ ვალდებულებათა შესრულებაზე, გარდა კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ხელშეკრულებიდან გასვლა კანონით გათვალისწინებული უფლებაა და კანონი ამომწურავად განსაზღვრავს ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძვლებსა და წესს, (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-359; 405-ე მუხლები), თუმცა ეს არ გამორიცხავს მხარეთა უფლებას - შეთანხმდნენ ხელშეკრულებიდან გასვლის დამატებით პირობებზე.

ხელშეკრულებიდან გასვლა ცალმხრივი ნების გამოვლენის საშუალებით ხორციელდება და ის იწვევს ახალი ვალდებულების წარმოშობას, რომლის მიხედვით ხელშეკრულების შედეგად მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებმა ერთმანეთს უნდა დაუბრუნონ. თუმცა ამგვარი ვალდებულების წარმოსაშობად აუცილებელია დადგინდეს ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძვლის არსებობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის მიხედვით, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ. ამავე კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე

არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარღვევით ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის მიხედვით, ხელშეკრულებაზე უარი დაუშვებელია, თუ: ა) ვალდებულების დარღვევა უმნიშვნელოა; ბ) დარღვეულია 316-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნები და, ამის მიუხედავად, კრედიტორს შეიძლება მოეთხოვოს ხელშეკრულების ძალაში დატოვება; გ) ვალდებულების დარღვევისათვის კრედიტორი მთლიანად ან უმთავრესად თვითონ არის პასუხისმგებელი; დ) მოთხოვნას უპირისპირდება შესაგებელი, რომელიც მოვალემ უკვე წარადგინა ან დაუყოვნებლივ წარადგენს ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შემდეგ.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ დაადგინა, რომ მოსარჩელეს მოპასუხისათვის სახელშეკრულებო ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო პრეტენზია არ წარუდგენია, არ გაუფრთხილებია ან დამატებითი ვადა ვალდებულების შესასრულებლად არ განუსაზღვრავს. მოსარჩელემ ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველად მიუთითა შენობაში სარემონტო სამუშაოების აუცილებლობაზე, რაც არსებულ დაზიანებათა ხარისხის გათვალისწინებით შესაძლებელია შეფასდეს როგორც ვალდებულების უმნიშვნელო დარღვევა და ვერ გაამართლებს ხელშეკრულებაზე უარს. (სკ-ის 405.3 მუხლი).

ამდენად, სასამართლომ დაადგინა, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლის კანონით გათვალისწინებული საფუძველი, რაც მოპასუხეს მიღებული შესრულების უკან დაბრუნების საფუძველს წარმოუშობდა სახეზე არ არის, ვინაიდან არ დადასტურდა მოპასუხის მხრიდან ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების არსებითი დარღვევის ფაქტი. შესაბამისად, სახეზე არ არის სკ-ის 352-ე მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობა უკვე გადახდილი საიჯარო ქირის მოსარჩელისათვის დასაბრუნებლად.

გარდა ამისა, სასამართლო აღნიშნავს, რომ საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტამდე ქონების დაბრუნების შემთხვევა გათვალისწინებულია სკ-ის 588-ე მუხლით, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტამდე ქონებას უკან აბრუნებს, იგი საიჯარო ქირის გადახდისაგან მხოლოდ მაშინ თავისუფლდება, თუ თავის სანაცვლოდ შესთავაზებს ახალ გადახდისუნარიან და მეიჯარისათვის მისაღებ მოიჯარეს. ახალი მოიჯარე თანახმა უნდა იყოს, იჯარის ხელშეკრულება მიიღოს იმავე

პირობებით. ხოლო ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, თუ მოიჯარე ვერ შესთავაზებს ასეთ მოიჯარეს, მან საიჯარო ქირა უნდა იხადოს საიჯარო ურთიერთობათა დასრულებამდე.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელემ საიჯარო ქონება დატოვა მოპასუხის წინასწარი ინფორმირებისა და მისთვის ახალი მეიჯარის შეთავაზების გარეშე. შესაბამისად, მას გააჩნდა ვალდებულება საიჯარო ქირის დასრულებამდე საიჯარო ქირის გადახდისა, რის გამოც უკვე გადახდილი საიჯარო ქირის დაბრუნების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

6.2. დადგენილია, რომ მოსარჩელე ასევე მოითხოვს შენობის გაუმჯობესებისათვის (გადახურვისათვის) გაწეული ხარჯის ანაზღაურებას 2500 აშშ დოლარის ოდენობით.

მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზი, გვაძლევს საფუძველს დასკვნისათვის, რომ ამ მოთხოვნის მატერიალურ სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს 976-ე მუხლის დანაწესი, რომლის მიხედვით, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძველის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში;

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან სასამართლომ დადასტურებულად არ მიიჩნია მოსარჩელის მიერ საიჯარო ქონების გაუმჯობესებისა და საამისოდ, 2500 აშშ დოლარის გადახდის ფაქტი. ბუნებრივია, არ არსებობს მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37.1 მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. ხოლო იმავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. იმავე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა.ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის

ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში არ უნდა აღემატებოდეს იურიდიული პირისათვის – 5 000 ლარს.

სსკ-ის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი .

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, არ არსებობს მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურების მოპასუხისათვის დაკისრების საფუძველი. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი კი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სსკ-ის 1991-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

დადგენილია, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 13.07.2016 წლის განჩინებით, მოცემული სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, ა-----ა ბ-----ეს (პ/ნ 0-----) აეკრძალა ქ. ბათუმში, ა-----ა პ-----ის მ--- ჩიხი N--ში მდებარე უძრავი ქონების, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0----- - გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა

ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 53-ე, 243-244-ე, 247-248-ე, 256-257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. არ დაკმაყოფილდეს შპს „ს---ს“ სარჩელი მოპასუხე ა-----ა ბ-----ის მიმართ.
2. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 13.07.2016 წლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ა-----ა ბ-----ეს (პ/ნ 0-----) აეკრძალა - ქ. ბათუმში, ა-----ა პ-----ის მ--- ჩიხი N--ში მდებარე უძრავი ქონების, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0----- გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა;
3. შპს „ს---ს“ მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე
მაშანეიშვილი

ინდირა